

Ministrstvo za finance  
Župančičeva ulica 3  
1000 Ljubljana

Maribor, 7. 2. 2020

**Zadeva:** Komentarji, mnenja in pripombe na predlog Zakona o poroštvih Republike Slovenije za stanovanjske kredite

Spoštovani,

V Mreži Stanovanja za vse smo pripravili komentarje, mnenja in predloge na predlog Zakona o poroštvih Republike Slovenije za stanovanjske kredite, ki je bil dan v javno obravnavo 6. 1. 2020.

Slovenija se sooča s krizo na področju stanovanjske preskrbe, saj je slovenski stanovanjski fond med najstarejšimi v Evropi – 62 % stanovanj je starejših od 40 let (Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2018), na trgu pa primanjkuje vsaj 10.000 javnih najemnih stanovanj. Ker je bilo v zadnjih 30 letih zgrajenih občutno premalo stanovanj, so njihove cene, kljub starosti in pomanjkljivostim, visoke, kar se še posebej pozna v mestih. Področje stanovanjske preskrbe je v Sloveniji izrazito podfinancirano, v preteklih letih je bilo zanj namenjenih le okoli 0,04 % letnega proračuna, medtem ko je povprečje EU 0,54 %, povprečje držav Zahodne Evrope pa približno 1 %. Takšno stanje je posledica neobstoječe stanovanjske politike od osamosvojitve dalje.

Kljub opozorilom stroke in kljub temu, da celo Nacionalni stanovanjski program (NSP 2015–2025) opozarja na problem **pomanjkanja javnih in najemnih stanovanj**, je bil 6. 1. 2020 v javno obravnavo dan **Zakon o poroštvih države za stanovanjske kredite**, kot eden izmed pomembnih ukrepov za naslavljanje stanovanjske krize.

V Mreži Stanovanja za vse menimo da:

- **Zakon kljub deklarativno drugačnim ciljem dejansko prinaša pomoč le tistim, ki si večinoma že sedaj lahko privoščijo nakup stanovanja in drago mesečno servisiranje kreditov, medtem ko ostajajo stanovanja nedosegljiva za vse z najbolj perečim stanovanjskim problemom.** Zakon predvideva poroštva za kredite do višine 150.000 evrov, pri čemer mora kreditojemalec zagotoviti vsaj 20 % lastne udeležbe. S tem bo pomagal samo premožnemu sloju, ki lahko zagotovi 20 % lastnih sredstev – npr. okrog 30.000 evrov v primeru kredita 150.000 evrov. Pri tem je treba še poudariti, da znašajo cene primernih stanovanj v mestih, kjer je pomanjkanje največje (Ljubljana in Koper), 180.000 evrov in več. Glede na informativni izračun bi mesečni obrok pri kreditu 150.000 evrov za 30 let znašal okrog 550 evrov, kar je skoraj polovica povprečne mesečne neto plače, k temu znesku pa je treba prišteti še stroške vzdrževanja stanovanja. Skupni stroški za stanovanje bi v tem primeru lahko znašali tudi do tri četrtine mesečnih dohodkov, pri čemer Združeni narodi postavljajo mejo stanovanjske revščine pri 30 odstotkih mesečnih dohodkov, ki jih oseba namenja za stanovanje. Tudi če bi prekarno zaposleni in zaposleni za določen čas do stanovanjskega posojila prišli, to zanje ne more biti rešitev, saj predstavlja preveliko tveganje, ki jih lahko na dolgi rok pahne v še večjo socialno stisko. Hkrati je potrebno opozoriti, da so se banke že prilagodile novim oblikam dela in ponujajo stanovanjske kredite tudi tistim z netradicionalnimi oblikami zaposlitve. V primeru nezmožnosti plačevanja kredita bi plačevanje prevzela država, a ob trajni nezmožnosti plačevanja kredita država prevzame tudi stanovanje, stanovalec pa bi se moral izseliti, s čimer bi ponovno ostal brez strehe nad glavo.
- **Zakon ne bo pripomogel k odpravi pomanjkanja dostopnih stanovanj v državi, niti ne bo uravnotežil nepremičninskega trga.** Poroštva v višini 500 milijonov evrov bodo v najboljšem primeru podprla nakup okrog 3330 stanovanj za ceno 150 tisoč evrov. Ta sredstva bi bila veliko bolj smotrno investirana, če bi jih namenili za gradnjo, saj bi z njimi zagotovili med 4000 in 6000 kakovostnih javnih stanovanj na dobrih lokacijah, za katera bi država dobila vložek povrnjen preko najemnin in bi tako lahko gradila naprej, s čimer bi se javni stanovanjski fond vseskozi večal. Stroški bivanja v javnem najemu

za nedoločen čas so precej nižji od stroškov plačevanja kredita in rednih mesečnih stroškov za vzdrževanje stanovanja, zato so javna najemna stanovanja dostopna veliko širšemu krogu ljudi. Poroštva za stanovanjske kredite pa običajno vplivajo na še dodaten dvig cen stanovanj na trgu ter na postopen padec kakovosti in velikosti stanovanj, kar se je zgodilo po sprejetju podobnega zakona leta 2011 na Hrvaškem. Izkušnja na Hrvaškem namiguje tudi na možnost padca velikosti in kvalitete novih stanovanj.

- **Zakon omogoča prikrito financiranje zasebnih bank.** Državljanom bodo kredite podeljevale zasebne banke in ne SID banka, kar je bil eden od predlogov. SID banka pa kot porok za kredite nosi visoke stroške dodeljevanja in nadzora nad krediti. Poleg tega zakon ne omogoča nižjih obrestnih mer, ampak zgolj pravi, da te ne smejo biti višje od tržnih.
- **Zakon je zastavljen v nasprotju s sodobnimi družbenimi trendi.** Bivanje in delo v sodobni družbi od ljudi zahteva visoko mero mobilnosti, kar je v nasprotju z večanjem deleža lastniških stanovanj, ki je v Sloveniji že tako med najvišjimi v Evropi. Glede na stopnjo prekarnih zaposlitev ter potrebe po večji mobilnosti se mora Slovenija nujno usmeriti h krepitvi gradnje javnih najemnih stanovanj na primernih lokacijah, saj ta predstavljajo enega izmed ključnih stebrov t.i. varne fleksibilnosti.
- **Zakon ogroža vzdržnost javnih financ.** Čeprav zakon predvideva poroštva kreditov zgolj za osebe z nizko stopnjo tveganja, ne smemo zapostaviti možnosti, da pride do višje stopnje neplačil ob pojavu naslednje ekonomske in finančne krize, kar pomeni izdatno obremenitev javnih financ v obdobju, ko bi te morale biti usmerjene v pomoč najbolj ranljivim skupinam.

Predlog Zakona o poroštvih Republike Slovenije za stanovanjske kredite tako predstavlja nadaljevanje netrajnostnih ukrepov na področju stanovanjske preskrbe in politiko umika države s stanovanjskega področja, zato v Mreži Stanovanja za vse Ministrstvo pozivamo, da ga v celoti zavrže.

Ministrstvo pozivamo, da sredstva, ki bodo rezervirana za izvajanje tega zakona, nameni za interventno dokapitalizacijo javnih stanovanjskih skladov, da lahko ti začnejo z aktivnim

izvajanjem Nacionalnega stanovanjskega programa za 2015–2025. Hkrati dopuščamo možnost mehanizma poroštev za namen spodbujanja neprofitnih stanovanjskih organizacij in stanovanjskih zadrug.

Ministrstvo tudi pozivamo, naj v sodelovanju z ostalimi ministrstvi ter strokovno javnostjo čim prej vzpostavi mehanizem, ki bo zagotovil trajnostni vir financiranja javne stanovanjske preskrbe, kot je na primer progresivni nepremičninski davek.

S spoštovanjem,

v imenu Mreže Stanovanja za vse

Matevž Hrženjak